

DÉPARTEMENT d'EURE-ET-LOIR

Commune de MAINVILLIERS

ENQUETE PUBLIQUE

Relative à la demande de permis d'aménager

Réalisée du 10 octobre 2025 au 12 novembre 2025

AVIS ET CONCLUSIONS

DU

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

François-Xavier SAINTONGE

TABLE DES MATIERES

I.- Présentation.....	3
Cadre général du projet.....	3
Objet de l'enquête.....	3
Présentation du projet	3
Liste des pièces du projet.....	3
Organisation de l'enquête.....	3
Mesures de publicité	3
Contexte.....	4
Permanences réalisées	4
Comptabilisation des observations	4
Clôture de l'enquête.....	4
II.- Avis du Commissaire Enquêteur	4
III.- Conclusion	5

I.- PRESENTATION

Cadre général du projet

Le projet consiste en l'aménagement du quartier Tallemont-Bretagne, situé au cœur de la ville de Mainvilliers.

La phase déconstruction est en cours (faite pour l'immeuble dit « la banane ») et programmée à court terme pour les autres immeubles et la phase reconstruction en cours de programmation.

Objet de l'enquête

L'enquête concerne le projet d'aménager du quartier Tallemont-Bretagne de la ville de Mainvilliers, présenté par la commune de Mainvilliers.

Présentation du projet

Construit dans les années 1960 – 1970, le quartier Tallemont – Bretagne est classé « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville » (QPV). Constitué de 962 logements abritant 2342 habitants (21% de la population de la ville), il avait la particularité d'être constitué d'une population particulièrement jeune (indice 2,4) et caractérisé par un taux de pauvreté élevé (58%).

Le renouvellement urbain qui s'inscrit dans le cadre du « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain » (NPNRU) vise à transformer l'image du quartier, diversifier l'offre de logement, améliorer les espaces publics et créer des lieux de sociabilité et de végétalisation en vue d'obtenir le label d'écoquartier.

Liste des pièces du projet

Le dossier papier mis à disposition du public au siège de la commune de Mainvilliers était composé des pièces suivantes :

- registre d'enquête publique ;
- 36 documents produits par la mairie de Mainvilliers, diverses administrations et le cabinet Urbicus.

Le même dossier était également consultable sur le site internet de la commune.

Organisation de l'enquête

L'enquête a été organisée par les décisions n° E25000112 / 45 du 22 juillet 2025 (Mme ROBLET titulaire) puis du 17 octobre 2025 (M. SAINTONGE titulaire suite à l'impossibilité de Mme ROBLET) du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le Commissaire Enquêteur et arrêté n° 2025AF111 du 12 septembre 2025 de la commune de Mainvilliers décidant de l'ouverture et du déroulement.

Pour préparer l'enquête, une réunion a été organisée le 1^{er} septembre octobre avec M. PETIT du service urbanisme de la commune de Mainvilliers.

Mesures de publicité

L'avis d'enquête a été publié à 2 reprises dans deux journaux habilités.

L'avis a été affiché en 3 lieux : mairie et 2 sites sur l'emprise du projet, au moyen de panneaux conformes.

Contexte

L'enquête a été préparée dans de bonnes conditions par le service de la commune de Mainvilliers. Elle a été bien suivie par ce même service. J'ai noté le faible intérêt du public, une seule personne ayant consulté le dossier en mairie puis rédigé une observation.

Permanences réalisées

Conformément à l'article 3 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et son organisation, trois permanences ont été tenues au cours desquelles 1 personne a été reçue à 2 reprises.

Comptabilisation des observations

La personne reçue a formulé une note de 12 pages.

Clôture de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, 12 novembre à 17h, et conformément à l'article 7 de l'arrêté de Madame le maire de la commune de Mainvilliers, j'ai procédé à la clôture du registre d'enquête que j'ai emporté.

J'ai organisé une réunion avec la Commune de Mainvilliers pour présenter le déroulé de l'enquête et l'observation recueillie. J'ai rédigé le procès-verbal et l'ai adressé à la mairie de Mainvilliers le 13 novembre 2025. J'ai reçu une réponse de la mairie concernant cette observation sous forme de mémoire en réponse le 20 novembre 2025.

II.- AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

La préparation du projet de révision lors de la concertation préalable et le déroulement de l'enquête ont permis au public d'exprimer les observations souhaitées.

Le dossier soumis à l'enquête contient toutes les pièces nécessaires à la bonne information du public.

Au cours de l'enquête, le projet est dans une phase intermédiaire : le bâtiment dit « la banane » a été démolie il y a plusieurs mois. Au sein du complexe des « 4 tours » (lots E - F - G -H au sud de la banane), les derniers habitants sont sur le point de quitter les lieux et les bâtiments seront déconstruits prochainement.

Le projet porte donc expressément de la phase reconstruction, dans un environnement rénové.

De manière générale, et compte tenu de la situation géographique centrale du projet au sein de la ville mais aussi des partis pris architecturaux, ce projet va **fondamentalement améliorer le cadre de vie des futurs habitants du quartier** mais au-delà de l'**ensemble des habitants de Mainvilliers**. Il s'agit donc d'un levier majeur de développement et d'attractivité pour l'ensemble du territoire de la commune.

Le projet concerne l'ensemble des éléments de la requalification urbaine, fruit d'une réflexion globale d'aménagement :

- Mobilité - desserte
- Espaces communs où le végétal prend une place majeure
- Habitats qualitatif, économe en énergie
- Urbanisme

1 – mobilité- desserte : ce sujet concerne l'ensemble des 2 zones Tallemont et Bretagne. La mobilité douce y sera privilégiée avec une place croissante des pistes cyclables, des voies piétonnes (ruelles et chemins) et des transports en communs avec des bus à « haut niveau de service » (seconde ligne de ce type sur la métropole chartraine). La recherche de conditions de sécurité optimales est centrale dans l'organisation des

différents modes de déplacement. La gestion des stationnements est repensée. Tous ces éléments vont participer à une nette amélioration du cadre de vie des habitants et de la qualité des modes de mobilité.

2 – la végétalisation des espaces communs : un parc central sera densément planté, constituant une micro forêt urbaine ; des noues permettront une infiltration de eaux pluviales sur place. Cette végétalisation constituera des îlots de fraîcheur et des zones favorables à la biodiversité. Les surfaces végétalisées verront donc une augmentation significative de leur surface et une amélioration tout aussi sensible de la qualité de ces surfaces végétalisées.

Là aussi, ce parti pris constituera un élément majeur dans l'amélioration du cadre de vie des futurs habitants mais également de la population alentour.

3 – habitat : les îlots construits seront plus petits et donc mieux intégrés dans le tissu urbain voisin. La variété des types architecturaux sera recherchée afin de créer une insertion harmonieuse dans le paysage urbain. L'utilisation de matériaux biosourcés sera privilégié. Même si le projet ne contient pas les éléments fins et précis des différents futurs bâtiments, le cadre imposé aux futurs constructeurs garantit une amélioration considérable de la qualité des logements par rapport à l'existant. Une attention particulière sera portée sur une optimisation de l'isolation thermique du bâti. Afin d'assurer une mixité à l'échelle de la ville, l'ensemble des logements sera réservé en accession à la propriété, y compris en accession sociale.

4 – urbanisme : les bâtiments initiaux étaient de grande hauteur. Les futurs bâtiments seront plus bas, améliorant significativement les cônes de vue pour l'ensemble des habitants du site mais également aux alentours, notamment en direction de la cathédrale de Chartres.

Les réponses de la mairie aux 6 principaux points contenu dans l'observation recueillies sont convaincantes. Pour la majorité d'entre eux, c'est la temporalité normale d'un tel processus qui est pointé

III.- CONCLUSION

En partant d'une situation particulièrement dégradée, la modernisation du quartier Tallemont - Bretagne se poursuit avec cette demande de projet d'aménager. Le gain qualitatif sur les différents éléments urbanistiques est significatif. Le projet répond à l'intérêt général ; c'est pourquoi j'émets un :

avis favorable au projet d'aménager du quartier Tallemont-Bretagne.

Fait le 25 novembre 2025

Le Commissaire Enquêteur



François-Xavier SAINTONGE